臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第158號

上　訴　人　楊振和
　　楊進德
　　楊清波
上三人共同
訴訟代理人　王世勳律師
被　上訴人　楊清龍
訴訟代理人　董佳政律師

上列當事人間請求不當得利事件，上訴人對於中華民國114年2月5日臺灣臺中地方法院113年度訴字第1701號第一審判決提起上訴，本院於115年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分：

(一)被上訴人應給付上訴人楊振和、楊進德、楊清波各新臺幣參萬肆仟柒佰元，及均自民國113年7月30日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

(二)被上訴人應自民國113年6月14日起，於使用臺中市○里區○里段000000地號土地如附圖編號H2、H3、H4所示範圍期間，按月給付上訴人楊振和、楊進德、楊清波各新臺幣陸佰元。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔十分之四，餘由上訴人楊振和、楊進德、楊清波平均負擔。

事實及理由

壹、上訴人楊振和、楊進德、楊清波（下以姓名稱之，或合稱上訴人）主張：兩造共有坐落臺中市○里區○里段000000地號土地（下稱系爭土地，應有部分各為4分之1），及其上門牌號碼臺中市○里區○○路00號未辦保存登記房屋（下稱系爭房屋，上訴人每人應有部分各6分之1，被上訴人應有部分2

分之1，與系爭土地合稱系爭房地）。被上訴人未得上訴人之同意，竟自民國75年起長期無權占用系爭房地，受有相當於租金之不當得利。爰依民法第179條規定，請求被上訴人給付上訴人每人各新臺幣（下同）10萬1507元（108年6月14日起至113年6月13日止之不當得利），及自113年6月14日起，於使用系爭土地期間，按月分別給付上訴人每人各1,717元等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。至原審駁回上訴人假執行聲請部分，未據聲明不服，非本院審理範圍）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付楊振和、楊進德、楊清波各10萬1507元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢被上訴人應自113年6月14日起，於使用系爭土地期間，按月給付楊振和、楊進德、楊清波各1,717元。

貳、被上訴人則以：系爭房屋原由兩造父母居住使用，父親○○○於106年逝世後，母親○○○○使用系爭房屋如附圖編號H1部分，伊則居住使用如附圖編號H2之廂房，以就近照顧母親，上訴人未為反對之意思，同意伊占用，伊非無權占用。上訴人於如附圖編號H1之主廳內亦有堆放私人物品，可自由進出系爭房屋，伊無阻止或限制上訴人使用系爭房地，且伊僅使用如附圖編號H2、H3，合計92平方公尺，未超過伊應有部分換算之面積。縱認伊受有不當得利，應以土地申報價額之年息4%計算為適當等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

參、本院之判斷：

一、上訴人主張兩造共有系爭土地，應有部分各為4分之1，另共有系爭房屋，上訴人每人應有部分各6分之1，被上訴人應有部分2分之1等情，為被上訴人所不爭執，並有土地登記第一類謄本、臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書附卷可稽（見原審卷第39-41、219-223頁）。又系爭房屋占用系爭土地之範圍如附圖編號H1、H2、H4所示，面積分別為85平方公尺、72平方公尺、68平方公尺；另如附圖編號H3所示停車場

為被上訴人設置，占用系爭土地之面積為20平方公尺等情，為兩造所不爭執，並經本院調取臺灣臺中地方法院108年度訴字第2583號民事案卷核閱無訛，復經本院偕同兩造至現場履勘詳確，並囑託地政機關就如附圖編號H4部分施測明確，有本院勘驗筆錄、現場照片、臺中市大里地政事務所土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第103-138、155頁及本院限閱卷所附現場照片）。以上事實，均堪先認定。

二、上訴人主張被上訴人自75年起即無權占用系爭房地全部云云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。綜析兩造攻防，本件之爭點為：㈠被上訴人占用系爭房地之範圍為何？㈡被上訴人占用系爭房地有無法律上之原因？㈢被上訴人如受有不當得利，上訴人得請求返還之金額為何？析述如下。

三、關於被上訴人占用範圍：

(一)上訴人主張被上訴人自108年6月14日起迄今，占用如附圖編號H2、H3部分，面積分別為72平方公尺、20平方公尺（見本院卷第69、112、149頁），為被上訴人所不爭執，堪認為真。

(二)上訴人主張被上訴人自108年6月14日起迄今占用如附圖編號H4部分，雖為被上訴人所否認，但經本院現場履勘結果，編號H4部分共有2間，1間堆置雜物（即勘驗筆錄記載「H4」），以肉眼觀之，擺放之物品有若干尚屬新穎（見本院卷第125-126頁現場照片）；另1間則為廚房（即勘驗筆錄記載「H4」），環境整潔，並有放置冰箱、電鍋等電器用品（見本院卷第126-127頁現場照片），均非塵封久遠、長年無人使用之狀態。參以上訴人主張渠等3人自70餘年間即陸續外出工作，並搬離系爭房屋在外住宿等語（見原審卷第169頁），為被上訴人所不爭執（見原審卷第227頁）；而兩造母親○○○○則自113年5月起，入住財團法人台灣省私立菩提仁愛之家，迄至114年7月23日往生，業經楊振和陳明在卷，並有財團法人台灣省私立菩提仁愛之家委託養護（長期照護）定型化契約（未定期限）可參（見原審卷第205-211

頁、本院卷第85頁），足見上訴人此部分主張亦有所憑，堪信可採。

(三)關於系爭房地如附圖編號H1部分，經本院現場履勘結果，共計有4間：①勘驗筆錄記載「H1①」：堆放雜物，楊進德表示原是他的新房；②勘驗筆錄記載「H1②」：神明廳；③勘驗筆錄記載「H1③」：兩造均一致稱係兩造母親生前房間；④勘驗筆錄記載「H1④」：目前堆置雜物，楊清波表示其中1個衣櫥是從如附圖編號H2伊原本的新房搬來的等情，有本院勘驗筆錄及現場照片可佐（見本院卷第105、131-136頁）。其中關於勘驗筆錄記載「H1②」之神明廳，亦設有拜祭兩造祖先之祖先牌位，位處系爭房屋之主廳位置，系爭房屋前又由兩造父母及兩造共同居住使用，尚難認該神明廳係由被上訴人單獨占用；至其餘3間依擺設之現況，亦難遽認全屬被上訴人之物品，上訴人又未提出其他證據證明被上訴人確有自108年6月14日起迄今，單獨占用如附圖編號H1部分房地之事實，此部分主張即難遽採。

(四)上訴人又主張被上訴人在系爭土地設置鐵門上鎖，並在空地處停放汽車，占用系爭房屋坐落以外之其餘系爭土地（下稱系爭土地空地）等語，並提出現場照片為證（見原審卷第47、253-26頁、本院卷第171-175頁），但被上訴人抗辯稱：該鐵門係兩造堂弟楊清松所設置等語，且該鐵門並非坐落在系爭土地上，而係設置在同段0000、0000-0地號東南側之未登記土地上，有臺中市○里地○○○○○○○○○○號108年11月4日里土測字第306300號土地複丈成果圖可稽（見原審卷第133頁、本院卷第139頁），上訴人就被上訴人確有設置該鐵門上鎖乙節，又未能再舉證以實其說，尚難遽認被上訴人有以設置鐵門上鎖之方式，占用系爭土地空地之事實。至於被上訴人在系爭土地空地停放車輛，並非永久性占用，此由本院於114年9月12日至現場履勘時，系爭土地空地上並未停放被上訴人或其家人所用車輛（見本院卷第120頁），即可證之，自難認被上訴人有排除其他共有人使用系爭土地空地

之情事。

(五)據上，上訴人主張被上訴人占用系爭房地如附圖編號H2、H3、H4部分，面積分別為72平方公尺、20平方公尺、68平方公尺，合計160平方公尺，確屬有據，堪予採信。上訴人另主張被上訴人占用如附圖編號H1部分及系爭土地空地部分，則乏明證，無法憑採。

四、關於被上訴人占有系爭房地有無法律上之原因部分：

(一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。次按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利，其逾越應有部分為使用收益，所受超過之利益，即為不當得利，應就其占用範圍，按其逾越應有部分比例計算其所得之不當得利（最高法院62年台上字第1803號判決先例、84年度台上字第2808號判決意旨參照）。

(二)被上訴人雖抗辯稱：伊居住使用如附圖編號H2之廂房，以就近照顧母親，上訴人並未為反對之意思，同意伊占用云云，但為上訴人所否認，陳稱：渠等是顧及父母當時居住在系爭房屋而單純沈默，隱忍不發，不代表渠等同意或默示同意被上訴人得使用系爭房地特定部分等語（見原審卷第169頁），被上訴人又未提出其他積極證據以實其說，自難單憑上訴人單純之沈默，即遽認被上訴人使用系爭房地如附圖編號H2、H3、H4部分，係有徵得上訴人之同意。依上開說明，上訴人主張被上訴人無權占用系爭房地如附圖編號H2、H3、H4部分，並請求依上訴人每人之應有部分計算被上訴人所受之不當得利，即屬有據。

五、關於上訴人得請求返還之不當得利部分：

(一)依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而

受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價。再按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。

(二)查系爭土地使用分區為「特定農業區」，使用地類別為「甲種建築用地」，有土地登記第一類謄本可參（見原審卷第39頁），系爭土地雖未直接臨臺中市大里區○○路，但與鄰地即同段0000-0、0000地號土地均經由如原審卷第133頁土地複丈成果圖編號I之通路，連接○○路，該通路舖設柏油，並無明顯之地勢高低落差，且行之有年，現況亦無被上訴人所稱淹水情況；又系爭土地上除系爭房屋外，其餘為空地，其中如附圖編號H1部分，設有神明廳，祭拜兩造祖先，亦有兩造母親生前使用之房間，被上訴人占用之如附圖編號H2、H4部分則是供其及家人居住使用，如附圖編號H3部分則作為被上訴人自用之停車場；系爭土地周圍有稻田、工廠，鄰地建有集合式住宅，交通便利，適宜居住，業經本院現場履勘詳確，並有勘驗筆錄、現場照片、周邊環境谷歌地圖可佐（見本院卷第111-145頁）。另系爭土地自108年1月至112年12月之申報地價為1,920元，自113年1月起之申報地價為2,000元，有地價查詢資料可憑（見本院卷第203頁）。本院綜合上情，認上訴人依系爭土地之申報地價總額年息百分之9計算不當得利，應屬適當，被上訴人抗辯應依系爭土地之申報地價總額年息百分之4計算云云，要無足取。準此，被上訴人自108年6月14日起至113年6月13日止，共計受有相當於

租金之不當得利合計10萬4101元，上訴人每人所受損害各為34,700元；另自113年6月14日起，被上訴人占用系爭土地如附圖編號H2、H3、H4所示範圍期間，每月所受相當於租金之不當得利為1,800元，上訴人每人每月所受損害為600元，詳如附表所示，洵堪認定。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求㈠被上訴人應給付楊振和、楊進德、楊清波各34,700元，及均自起訴狀繕本送達翌日即113年7月30日（見原審卷第27、29、31頁送達證書）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（民法第229條第2項、第3項、第233條第1項、第203條參照）、㈡被上訴人應自113年6月14日起，於使用系爭土地如附圖編號H2、H3、H4所示範圍期間，按月給付楊振和、楊進德、楊清波各600元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而，原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

伍、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　15　　日

民事第三庭　審判長法　官　許旭聖

法　官　蔡建興

法　官　莊嘉蕙

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　廖婉菁

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　15　　日

附表：

編號	期間	期間日數 占年日數比 (A)	占用面積 (平方公尺) (B)	申報地價 (新臺幣:元/平方公尺) (C)	百分比 (D)	被上訴人不當得利 E=A*B*C*D*3/4	上訴人每人 請求返還額 F=E/3
1	108.6.14至108.12.31	201/365	160	1920	9%	11419	3806
2	109.1.1至109.12.31	366/366	160	1920	9%	20736	6912
3	110.1.1至110.12.31	365/365	160	1920	9%	20736	6912
4	111.1.1至111.12.31	365/365	160	1920	9%	20736	6912
5	112.1.1至112.12.31	365/365	160	1920	9%	20736	6912
6	113.1.1至113.6.13	165/366	160	2000	9%	9738	3246
					合計	104101	34700
						被上訴人每月 不當得利 G=B*C*D*3/4/12月	上訴人每人每月 請求返還額 H=G/3
7	113.6.14起		160	2000	9%	1800	600